GEMEINDE NEUFAHRN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.84
Gewerbegebiet
„Logistikpark - Römerweg"

mit integriertem GOP

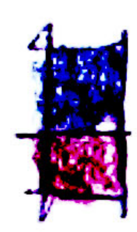
8. AUSFERTIGUNG

Planung:



Neuhäuser Straße 15
33102 Paderborn
05251/690699
Kuehling.arch@t-online.de

Grünordnung:



Lex-Kerfers
Landschaftsarchitekten BDLA
Emling 25
85461 Bockhorn
08122/943801
mail@lex-kerfers.de

Datum: 13.12.2004

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird eine Fläche zur Ansiedlung eines **Logistikparks** in Form einer Zusammenfassung von Logistikzentren. Logistikzentrum ist jede selbständige Anlage oder Einrichtung deren Hauptzweck die dauerhafte oder vorübergehende Lagerung, der Umschlag oder die Kommissionierung von Gütern oder Gegenständen aller Art ist, einschließlich sonstiger Leistungen im Rahmen der Wertschöpfungskette einer Produkt- oder Güterbeschaffung oder deren Herstellung sowie die dazugehörenden Büroflächen.
Wohnnutzungen, auch Hausmeister und Betriebsleiterwohnungen, werden ausgeschlossen.

1.2 **Stellplätze** sind entsprechend der jeweils gültigen Gemeindesatzung nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Wand- und Firsthöhe**
Die maximale Wand- und Firsthöhe wird auf 16 m festgesetzt.

2.2 **Höhenfestsetzung**
Im Geltungsbereich gilt als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Höhenpunkt im Bereich Kreuzung Römerweg und Erschließungsstraße mit 458,40 m ü.NN.

2.3 **Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 4 begrenzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Geltungsbereich wird die Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO Abs.4 als von Absatz 1 abweichend festgesetzt (b = besondere Bauweise):

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Gebäudelänge von bis zu 400 m zulässig. Bei ungegliederten Fassaden sind vertikale Gliederungen mindestens alle 50 m herzustellen. Diese können in Form von Materialwechsel, durch markante Bauelemente oder Fassadensprünge geschaffen werden.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und GRZ im Plan festgesetzt. (§ 23 BauNVO).

3.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D. Hinweise durch Text

1. Flughafenschutzbereich

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens München MUC II.
Es gelten Höhenbeschränkungen, die in den zulässigen Traufhöhen berücksichtigt sind. Das Planungsgebiet liegt in den Lärmschutzzonen Ci und Ca des Verkehrsflughafens München MUC II (entsprechend der Lärmschutzzonenkarte für die Bauleitplanung in der Umgebung des Verkehrsflughafens München, Entwurf des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom September 2001).

2. Lärmschutz Flugverkehr

Grundsätzlich sind auf Grund der Flugverkehrsgeräuschbelastung durch die Lage des Gewerbegebietes in der Lärmschutzzone Ci des Verkehrsflughafens München nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm die Außenbauteile aller Aufenthaltsräume und Büroräume so auszuführen, daß ein resultierendes Gesamtschalldämmaß der Außenbauteile von mindestens R'w größer oder gleich 45 dB erreicht wird.

Von dieser Bestimmung kann durch die genehmigende Behörde eine Befreiung erteilt werden, wenn aufgrund der Entwicklung der Flugverkehrsgeräuschbelastung zu erwarten ist, daß bei Berücksichtigung der Gesamtlärmsituation - bestehend aus Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm und Fluglärm - die Schallschutzziele für Innenräume nach der VDI-Richtiinie 2719 auch mit geringeren als den oben genannten Gesamtschalldämmaßen erreicht werden können.

3. Bodendenkmal Römerstraße

Für das Bodendenkmal Römerstraße sind die Auflagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Freising zu beachten.
Betroffen sind insbesondere die Anschlussbereiche zur Römerstraße Flurnummer 2630 und Bereiche auf gleicher Breite entlang einer Flucht in Fortsetzung dazu nach Nordwesten, der südöstliche Bereich von Flurnummer 2623 und der nordöstliche Eckbereich von Flurnummer 2632.
Die Antragstellung auf Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis zum Aushub nach Art.7 Abs.1 DSchG, nach erfolgter Klärung und Untersuchung unter fachlicher Aufsicht und Abstimmung, ist formlos bei der Unteren Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

4. Ferngasversorgung

Der Anschluss an die Ferngasversorgung ist grundsätzlich vorgesehen.

5. Schutz gegen Grundwasser

Als Schutz gegen Grundwasser sind die a.a.R.d. T. (z.B. Abdichtung von Gebäuden gegen drückendes Grundwasser) zu berücksichtigen. Nach einem geotechnischen Gutachten ist vorab von einem Höchstgrundwasserstand vorbehaltlich weiterer Pegelmessungen von 456,00 m üb. NN auszugehen.

6. Schutz gegen Hochwasser

Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Freising sind die Hochwasserschutzdeiche der Isar für einen hundertjährigen Hochwasserabfluss ausreichend hoch, allerdings entspricht die Standsicherheit nicht den derzeit zu stellenden Anforderungen nach den a.a.R.d.T..
Der maßgebende Hochwasserstand bei einem hundertjährigen Hochwasser in der Isar auf Höhe des südlichen Endes des Bebauungsgebietes (Fluß-km 122+600) beträgt ca. 459,90 m über NN.

7. Bauverbotszonen

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist entlang der Bundesautobahn A 92 die Bauverbotszone von 40 m und die Baubeschränkungszone von 100 m zu beachten und einzuhalten. Für die Bundesstraße 11 gilt eine Bauverbotszone von 20 m.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf die Bundesautobahn A 92 ausgerichtet und geeignet sind, den Verkehr abzulenken oder zu beeinträchtigen, dürfen nicht errichtet werden. Diesbezüglich ist das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

9. Versickerung von Niederschlagswasser

Auf den einzelnen Grundstücken sind Sickerflächen für die Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Bei der Versickerung von Regenwasser sind die Vorschriften aus der A TV- M 1 53 zu berücksichtigen. Für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in den Untergrund - Versickerung - (§3 Abs.1 Nr.5 WHG) gilt: „Versickerung in den Untergrund", ist ein wasserrechtlicher Benutzungstatbestand nach § 3 Abs.1 Nr.4 WHG, für den eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §7 WHG i.V.m.Art.17 Bay WG erforderlich ist. Für die Niederschlagswasserversickerung der einzelnen Grundstücke und der Erschließungsstraßen ist somit vom jeweiligen Bauträger rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Freising eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen (wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).

10. Sonnenenergie

Auf geeigneten Flächen sollten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie eingebaut werden.

11. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 darzustellen.
Der Freiflächengestaltungsplan ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und muss Aussagen zu folgenden Punkten enthalten:

- Durchgrünung und Einbindung des Grundstücks und baulicher Anlagen in die Landschaft
- Versiegelungsgrad der Freiflächen
- Versickerungsseinrichtungen
- Höhensituation
- Baumbestand und –fällungen
- Angaben zu den Beleuchtungsanlagen unter Berücksichtigung der Fremdlichtproblematik

Im Zuge der Baugenehmigung soll darauf hingewirkt werden, dass an geeigneter Stelle auch zwischen den Hallenstandorten eine Durchgrünung mit Großbäumen sichergestellt wird.

12. Schutzvorschriften des Art.13e BayNatSchG

Hecken, Feldgehölze- und –gebüsche in der freien Natur unterliegen dem Schutz nach Art.13e. Die, aufgrund der Darstellungen des Bebauungsplanes zu erfolgenden Rodungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

13. Bepflanzung entlang der B 11

Die Pflanzungen entlang der B 11 sind mit dem Straßenbauamt München abzustimmen.

14. Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind die erforderlichen Erlaubnisse, Genehmigungen und/oder Gestattungen rechtzeitig zu beantragen.

15. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes

Die bestehende Hecke aus Bäumen und Sträuchern entlang des Römerweges ist in der Biotopkarierung Bayern Flachland mit der Objektnummer 7636-135 biotopkartiert.

ausgefertigt: 14.12.2004

Gemeinde Neufahrn
1. Bürgermeister Rainer Schneider

Geltungsbereich

Mintraching

GEMEINDE NEUFAHRN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
Gewerbegebiet
"Logistikpark - Römerweg"

Ausgefertigt am 14.12.2004

8. AUSFERTIGUNG

Rainer Schneider
1.Bürgermeister

PLANUNG:	GRÜNORDNUNG:	MASS-STAB
 kühling 33102 Paderborn Neuhäuser Straße 15 Telefon 05251/690699 Telefax 05251/690767 e-mail: kuehling.arch@t-online.de	 Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten BDLA Emling 25 85461 Bockhorn Tel. 08122/943801 Fax 08122/943802 mail@lex-kerfers.de	1: 2000 GEZ. DRAWN WL DAT. 1.F 26.07.2004 2.F 06.10.2004 3.F 13.12.2004

Die Gemeinde Neufahrn, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9,10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in Verbindung mit § 244 Abs.2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2413), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

als Satzung

Teil A: Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

[Symbol: Rechteck]	Gewerbegebiet
GE	Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 9,0	Baumassenzahl
WH	Wandhöhe

Nutzungsschablone:

Art der Nutzung	Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	Höhe d. baulichen Anlagen

Baumassenzahl

3. Bauweise

b	abweichende Bauweise (Baukörper > 50 m zulässig)
[Symbol: Strich-Punkt-Linie]	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Verkehrsfläche

[Farbfläche gelb]	Verkehrsfläche
[Farbfläche orange]	Radweg, Fußweg
[Farbfläche hell schraffiert]	Feldzufahrt

4.2 private Verkehrsfläche


Verkehrsfläche

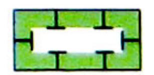

Radweg, Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

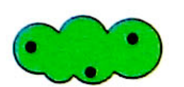

Öffentliche Parkfläche

5.Grünflächen:

Grünordnung


Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
Maßnahmen gemäß Festsetzungen durch Text 4.1


Bestehender Baum, zu erhalten

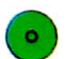

Bestehende Hecke, zu erhalten

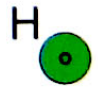

Bestehender Baum, zu entfernen

Freiflächengestaltung

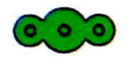

private Grünfläche


Verkehrsgrün


Straßenbaum, zu pflanzen
Hochstamm, STU 18-20
gemäß Festsetzungen durch Text 4.4



Baum, Hochstamm, zu pflanzen
Hochstamm, STU 16-18
gemäß Festsetzungen durch Text 4.5


mind. 5-reihige Hecke, zu pflanzen
Darstellung schematisch gem.Plan ZVO
gemäß Festsetzungen durch Text 4.6


mind. 3-reihige Hecke, zu pflanzen
Darstellung schematisch gem.Plan ZVO
gemäß Festsetzungen durch Text 4.6

Straßenbegleitende Gehölzpflanzung, zu pflanzen
Darstellung schematisch gem.Plan ZVO
gemäß Festsetzungen durch Text 4.7

6. Sonstige Darstellungen und Festzetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebaungsplanes

Teil B: Hinweise durch Planzeichen

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts
Biotopschutz nach BayNatschG Art. 13e
Biotopkartierte Hecke entlang Römerweg

PU — Pumpstation

D — Bodendenkmal Römerstraße, unterliegt dem Denkmalschutz

Sichtdreieck

120 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Geplante Gebäude

9,03 — Bemaßung

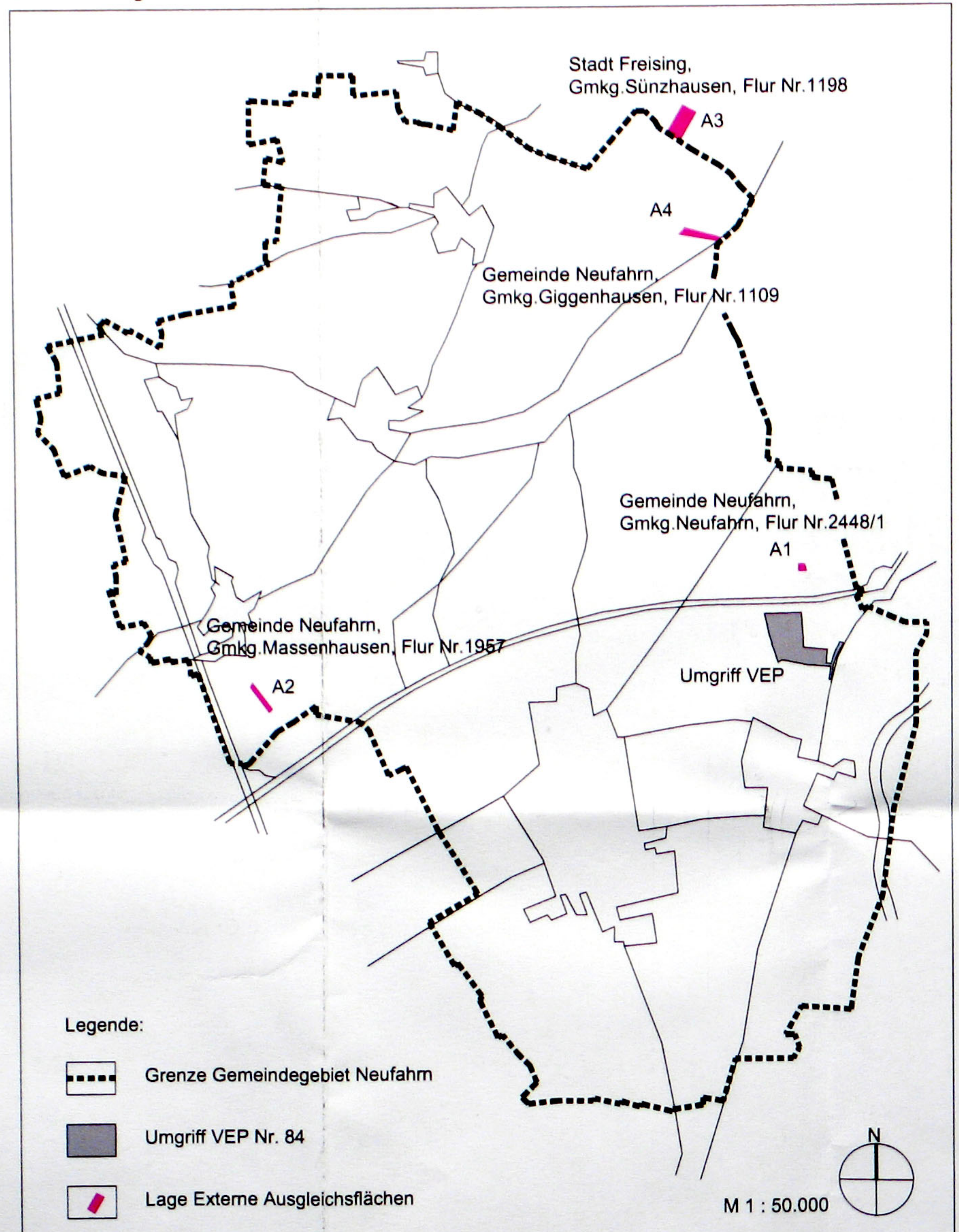
Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen

Vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen, die umzuverlegen sind

Bestehender Baum, außerhalb Geltungsbereich

Bestehende Hecke, außerhalb Geltungsbereich

Externe Ausgleichsflächen



Folgende Ausgleichsflächen sind dem Bebauungsplan als ökologische Ausgleichsflächen zugeordnet:

	Flur-Nr.	Größe Ausgleichsfläche	Bisherige Nutzung	Ausgleichsmaßnahme
A1	Gmd. Neufahrn, Gmkg. Neufahrn, Flunr. 2448/1	ca. 5.747 qm	Acker	Entwicklung Feldgehölz mit artenreicher Saumzone
A2	Gmd. Neufahrn, Gmkg. Massenhausen, Flurnr.1957	ca. 15.862 qm	Acker	Entwicklung von Niedermoorwiese durch Ansaat und Pflege
A3	Stadt Freising, Gmkg. Sünzhausen, Flurnr.1198	ca. 37.777 qm	Grünland	Entwicklung von Niedermoorflächen
A4	Gmd. Neufahrn, Gmkg. Giggenhausen, Flurnr.1109	ca. 22.624 qm	Acker	Entwicklung von Kalktuff-Flächen
Gesamtfläche Ausgleich =		ca. 81.990 qm		
Zu leistender Ausgleich =		ca. 81.989 qm		

Alle Flächen sind Eigentum der Gemeinde Neufahrn. Die Herstellung und Pflege wird von der Gemeinde übernommen.

Die planerische Darstellung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen findet sich in der Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der Bauleitplanung.

Die Sicherung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag vom 10.12.2004.